

PAP - PARTIE ECRITE

I. Généralités

La présente partie écrite définit et complète les règles d'urbanisme telles qu'elles sont reprises en tout ou en partie dans la partie graphique du présent PAP, soit le plan n° 10.02/1-a Situation projetée, prescriptions réglementaires.

Les coupes (plan n° 10.02/2-a) et le schéma directeur (plan n° 10.02/3-a) illustrent complémentirement et à titre indicatif, les règles d'urbanisme définies ci-après.

1. Base légale

Loi du 19 juillet 2004, concernant l'aménagement communal et le développement urbain.

Règlement Grand-Ducal du 25 octobre 2004, concernant le contenu d'un plan d'aménagement particulier portant exécution du plan d'aménagement général d'une commune.

Projet d'aménagement général (PAG) de la commune de Saeul, règlement sur les bâtisses, arrêté en séance du 04.10.1979, approuvé par le Ministre de l'Intérieur le 13.06.1980, et modifié en séance du 06.11.1990.

2. Situation parcellaire initiale

Les parcelles concernées sont situées à Schwebach, commune de Saeul, section -A- de Schwebach, lieudit : Oben den Garten, Haaptstrooss et Schwebach.
Zone : Zone mixte (ZM)

Tableau des parcelles concernées :

N° parcelle	Propriétaire	Surface totale	Surface dans les limites du PAP
101/1148	PSP s.à r.l.	2.663 m2	Env. 2.595 m2
219/1062	PSP s.à r.l.	1.200 m2	1.200 m2
221/343	PSP s.à r.l.	580 m2	580 m2
221/344	PSP s.à r.l.	470 m2	470 m2
221/708	PSP s.à r.l.	1.400 m2	1.400 m2
SURFACE TOTALE DU PAP			6.245 m2

II. Aménagement du domaine privé

1. Répartition des lots

N° lot	Surface	Construction projetée
1	217,47 m2	Garages
2	321,30 m2	Maison d'habitation en bande
3	216,75 m2	Maison d'habitation en bande
4	293,25 m2	Maison d'habitation en bande
5	529,00 m2	Maison d'habitation en bande
6	357,00 m2	Maison d'habitation en bande
7	463,24 m2	Maison d'habitation en bande
8	608,66 m2	Maison d'habitation jumelée
9	534,50 m2	Maison d'habitation jumelée
10	547,73 m2	Maison d'habitation jumelée
11	560,59 m2	Maison d'habitation jumelée
Surface totale	4.649,49 m2	

2. Mode d'utilisation du sol

Zone mixte (ZM) à caractère rural.

Le mode d'utilisation du sol est défini par le PAG de la commune de Saeul. La zone se situe en « zone mixte à caractère rural » et « secteur d'aménagement particulier ».

Les limites de la zone sont indiquées sur la partie graphique du PAP (cf. annexe : extrait du PAG, partie graphique en vigueur).

Les zones mixtes sont constituées par les parties du territoire de la commune destinées à grouper des habitations, entreprises commerciales, artisanales et agricoles ainsi que des constructions servant à abriter les activités qui sont le complément naturel des habitations. (article 4.a du PAG en vigueur)

Les secteurs d'aménagement particulier sont des parties des zones d'habitation mixtes et résidentielles qui par leur étendue, et afin de garantir un développement rationnel, doivent être couverts, avant toute construction, par un plan d'aménagement particulier, dûment approuvé. Les frais concernant les travaux d'infrastructure sont à charge des riverains conformément aux dispositions de la loi du 12 juin 1937.

3. Degré d'utilisation du sol

3.1 Coefficient maximum d'utilisation du sol – CMU

Le coefficient maximum d'utilisation du sol est fixé à 0,9.

(Conforme au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, article 23, Maxima à respecter, zone mixte à caractère rural).

Les garages au rez-de-chaussée ne sont pas pris en compte dans le calcul de la surface construite brute (calcul du CMU).

E cas d'aménagement des combles, la surface à partir d'une hauteur libre de 1,50 m, est à compter pour le calcul de la surface construite brute (calcul du CMU).

3.2 Coefficient d'occupation du sol – COS

Le coefficient maximum d'occupation du sol est fixé à 0,45.
(Conforme au règlement grand-ducal du 25 octobre 2004 concernant le contenu du plan d'aménagement général d'une commune, article 23, Maxima à respecter, zone mixte à caractère rural, et conforme art. 4.e du PAG en vigueur).

3.3 Reculs

Recul avant ≥ 6 m à partir de la limite cadastrale (cf. art. 4.e du PAG en vigueur),
respectivement ≥ 6 m à partir du bord arrière du trottoir.
≥ 6 m en cas de façade oblique, mesuré à partir du milieu de la façade,
perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions **ne peut pas être diminué de plus d'un mètre**.
(cf. art. 14. du PAG en vigueur).

Recul latéral ≥ 3 m (cf. art. 4.d du PAG en vigueur).
≥ 3 m en cas de façade oblique, mesuré à partir du milieu de la façade,
perpendiculairement à la limite. Au point le plus rapproché, le recul des constructions **ne peut pas être diminué de plus d'un mètre**.
(cf. art. 14. du PAG en vigueur).

Recul postérieure ≥ 1,5 x hauteur à la corniche ≥ 8 m (cf. art. 4.d du PAG en vigueur),
≥ 1,5 x hauteur à la corniche ≥ 8 m en cas de façade oblique, mesuré à partir
du milieu de la façade, perpendiculairement à la limite. Au point le plus
rapproché, le recul des constructions **ne peut pas être diminué de plus d'un
mètre**. (cf. art. 14. du PAG en vigueur).

3.4 Type et disposition des constructions

3.4.1 Type et disposition des constructions hors sol

Les constructions seront réalisées en ordre contigu et non-contigu.
Sont prévus :
Garages au rez-de-chaussée (lot1).
Maisons d'habitation jumelées et en bandes **avec garages au rez-de-chaussée** (lot 2 et
Lot 5-11).
Maisons d'habitation en bande (lots 3 et 4) avec garage du lot 1.

3.4.2 Type et disposition des constructions sous sol

Les constructions seront réalisées en ordre contigu et non-contigu.
Sont prévus : Caves, locaux techniques (lots 2-11)

3.5 Nombre d'étages pleins

Le nombre maximum d'étages pleins est fixé à 2 pour les lots 2-11 et à 1 pour le lot 1
(cf. art 4.c du PAG en vigueur).

3.6 Hauteurs des constructions

Hauteur à la corniche ≤ 7,00 m (cf. art. 4.c du PAG en vigueur), lots 2-11
≤ 3,50 m, lot 1
Hauteur au faite ≤ 7,00 m (lot 1), ≤ 12,20 m (lots 2-4), ≤ 12,80 m (lots 5-7),
≤ 12,90 m (lots 8-11).
La hauteur à la corniche est mesurée pour toutes les façades dès le niveau de l'axe de la
voie publique ou privée, au milieu de la façade sise sur l'alignement.
Les maisons jumelées et les maisons en bande doivent avoir obligatoirement la même
hauteur à la corniche et au faite.

3.7 Nombre d'unités de logement

(néant)

3.8 Etages en sous-sol

Nombre d'étages au sous-sol : 1
L'étage en sous-sol n'entre pas dans le calcul du COS ni du CMU.
L'habitation est interdite dans le sous-sol.

3.9 Alignements

Les alignements obligatoires sont indiqués sur la partie graphique du PAP (plan n° 10.02/1-a
Situation projetée, prescriptions réglementaires). L'alignement obligatoire est à respecter sur
au moins 2/3 de la longueur de la façade principale.

3.10 Surface maximale constructible

Les surfaces maximales constructibles hors sol et sous-sol sont délimitées sur la partie
graphique du PAP (plan n° 10.02/1-a Situation projetée, prescriptions réglementaires).

3.11 Profondeurs des constructions

La profondeur des constructions est limitée à 11,50 m (lot 1), à 11,75 m (lots 2-4),
13,25 m (lots 5-7) et 13,50 m (lots 8-11) à partir des différents alignements à respecter.

4. Prescriptions architecturales / dispositions générales

4.1 Forme et pente des toitures

Les constructions auront une toiture à 2 versants, pente entre 30° et 40°

4.2 Corps avancés et loggias

Les corps avancés et loggias sont autorisés. Leur dépassement par rapport aux alignements
est limité à 1m et ils ne pourront couvrir qu'un tiers de la surface de la façade.

4.3 Emplacements de stationnement

Nombre minimum d'emplacements de stationnement fixé par le Bourgmestre : 2
emplacements par logement, dont 1 emplacement sous forme de garages et un
emplacement sous forme de parking en surface.

4.4 Accès

Les accès carrossables aux parcelles, aux emplacements de stationnement et aux garages
sont définis au niveau de la partie graphique (plan n° 10.02/1-a Situation projetée,
prescriptions réglementaires).

4.5 Surfaces destinées à recevoir des plantations et restant libres de toute construction (Espaces verts privés)

Les surfaces destinées à recevoir des plantations et restant libres de toute construction sont
définies au niveau de la partie graphique (plan n° 10.02/1-a Situation projetée, prescriptions
réglementaires).

4.6 Plantations

Les plantations pour l'aménagement des espaces verts privés seront d'essences indigènes.

4.7 Aménagements extérieurs

4.7.1 Accès aux garages

Les accès aux garages sont définis au niveau de la partie graphique (plan n° 10.02/1-a Situation projetée, prescriptions réglementaires).
Matériaux à utiliser : Pavés en béton, perméable à l'eau.

4.7.2 Accès aux maisons

Il n'y a pas de prescriptions concernant les accès aux maisons.

4.7.3 Remblais et déblais de terre

Le terrain naturel est, dans la mesure du possible, à conserver. Seuls les travaux de terrassement nécessaires à améliorer l'intégration des constructions dans le site sont autorisées. La partie graphique (plan n°10.02/2-a Coupes) montre l'intégration des constructions dans le site.

4.7.4 Murs et clôtures

Les parcelles peuvent être clôturées. Les clôtures (grillage) seront de préférence à intégrer dans une haie.

La construction de murs/murets est interdite sur les limites latérales et postérieures.
La construction d'un muret d'une hauteur maximale de 50 cm est autorisée sur la limite avant et la limite entre les accès de garage des maisons jumelées.

4.7.5 Surfaces consolidées

Terrasses

La profondeur maximale des terrasses est de 4 m.

Matériaux à utiliser : selon choix des futurs propriétaires.

A part des accès et des terrasses, d'autres surfaces consolidées sont interdites.

4.8 Volumes existant

4.8.1 Volumes à préserver

Le présent PAP ne prévoit pas de volumes à préserver.

4.8.2 Volumes à démolir

Le présent PAP prévoit la démolition des bâtiments suivants :

La ferme avec ses annexes sur les parcelles n° 221/343 et 221/344.

Les garages sur la parcelle n° 219/1062.

5. Prescriptions architecturales / dispositions spéciales

5.1 Eléments bâtis ou naturels à sauvegarder

Le présent PAP ne prévoit pas d'éléments bâtis à sauvegarder.

Les plantations à conserver sont définies au niveau de la partie graphique (plan n° 10.02/1-a Situation projetée, prescriptions réglementaires).

5.2 Conditions de développement harmonieux de l'ensemble du quartier

5.2.1 Matériaux extérieurs à utiliser

Les matériaux extérieurs doivent être en harmonie avec ceux des façades des immeubles voisins et de l'environnement. Une liste des matériaux utilisés sera à joindre à la demande d'autorisation de bâtir.

Façades

Les façades des constructions doivent être revêtu d'un crépi. Exceptionnellement l'utilisation des matériaux en bois pour le revêtement extérieur des façades pourra être autorisée si le bâtiment s'intègre avec le site environnant.

La surface maximale des revêtements en bois est de 25% de la surface totale des façades par bâtiment.

Les façades en briques apparentes et les revêtements métalliques sont interdits.

Toitures

Seule l'ardoise naturelle ou artificielle de teinte grise sera autorisée comme matériau de couverture.

Lucarnes

L'ardoise naturelle, l'ardoise artificielle de teinte grise et le zinc prépatiné seront autorisés comme matériau de couverture.

5.2.2 Couleurs

Les couleurs extérieures doivent être en harmonie avec ceux des façades des immeubles voisins et de l'environnement. L'emploi de couleurs criardes n'est pas permis.

Une liste des teintes utilisées sera à joindre à la demande d'autorisation de bâtir.

III. Aménagement du domaine public

1. Rapport entre surface privée et domaine public (fonds destinés à être cédés à la commune).

Surface totale du PAP :	6.245 m2
Surface privée (lots 1 – 11) :	4.650 m2
Surface publique :	
(Fonds destinés à être cédés à la commune)	
Rues, parkings publics, trottoirs, chemin :	902 m2
Espace vert public :	693 m2
Total surface publique :	1.595 m2

La surface des fonds à être cédés à la commune de 1.595 m2 correspond à 25,54 % de la surface totale du PAP.

2. Aménagement des voies et places publiques

Les surfaces sont définies au niveau de la partie graphique du PAP (plan n° 10.02/1-a situation projetée, prescriptions réglementaires).

2.1 Matériaux à employer pour l'aménagement des voies et places publiques

Mode d'utilisation	Matériaux à employer	Quantité
Chaussée	Asphalte	Env. 310 m2
Trottoirs, chemins, place autour église	Bordures granit 100/20/30 File de pavés 25/12/15 de même aspect que le trottoir Pavés aux choix de la commune	Env. 567 m2
Parkings publics	Pavés Eco ép. 8 cm	Env. 25 m2
Ilots de verdure et parc	Bordures en granit Terre	Env. 693 m2
Eclairage public	Réverbères aux choix de la commune	12 pièces
Arbres pour îlots de verdure	tilleul	12 pièces

2.2 Réseau d'approvisionnement

Les réseaux publics existants et projetés (eau potable, canalisation, PTT, antenne et électricité) sont indiquées dans la partie graphique du présent PAP, soit le plan n° 10.02/1-a et

sur les plans figurants comme annexes, notamment :

- Réseau d'assainissement de Schwebach (TR-Engineering)
- Extrait de plan du réseau d'assainissement de Schwebach (TR-Engineering)
- Réseau d'eau potable de Schwebach (Commune de Saeul)
- Réseau d'eau potable de Schwebach (Distribution d'eau des Ardennes DEA)
- Extrait de plan du réseau d'électricité (Cegedel)

L'étude des réseaux se fera lors de l'élaboration du PAP.

3. Aménagement des espaces verts

Les surfaces sont définies au niveau de la partie graphique du PAP (plan n°10.02/1-a Situation projetée, prescriptions réglementaires).

3.1 Matériaux à employer pour l'aménagement des espaces verts

L'aménagement des espaces verts sera fixé dans une convention entre la commune et le réalisateur du projet.

4. Surfaces à aménager en dehors du PAP

L'aménagement des surfaces hors PAP sera fixé dans une convention entre la commune et le réalisateur du projet.

IV Tableau récapitulatif

ORGANISATION SPATIALE	
Surface publique	1.595 m2
Surface privée	4.650m2
Surface totale	6.245 m2
REGLES D'URBANISME	
I. Mode d'utilisation du sol	
Zone définie au PAG	Zone mixte à caractère rural (ZM)
II. Degré d'utilisation du sol	
Coefficient maximum d'occupation du sol – COS	0,45
Coefficient maximum d'utilisation du sol – CMU	0,90
<u>Alignement/ reculs des constructions :</u>	
Recul avant des constructions :	6,00 m min.
Recul latéral :	3,00 m min.
Recul arrière :	≥ 1,5 x hauteur à la corniche ≥ 8 m
Recul oblique :	Diminution de maximum 1 m du recul prévu au point le plus rapproché
Profondeur maximale de construction ::	11,50 m max. (lot1) 11,75 m max. (lots 2-4) 13,25 m max. (lots 5-7) 13,50 m max. (lots 8-11)
Hauteur max. de la corniche :	3,50 m (lot 1) 7,00 m (lots 2 -11)
Hauteur au faite :	7,00 m max. (lot1) 12,20 m max. (lots 2-4) 12,80 m max. (lots 5-7) 12,90 m max. (lots 8-11)
<u>Nombre d'étages pleins</u>	2
Type et disposition des constructions :	Ordre contigu et non-contigu
Prescriptions architecturales / Dispositions générales	
Forme et pente des toitures :	t2 – toiture à 2 versants pente entre 30° et 40°
Emplacements de stationnement (minimum)	2 emplacements par logement, dont 1 emplacement sous forme de garage et un emplacement sous forme de parking en surface.

PAP - PARTIE GRAPHIQUE

- Situation projetée / prescriptions réglementaires (plan n° 10.02/1-a, échelle 1/500)
- Coupes (plan n° 10.02/2-a, échelle 1/250)
- Schéma directeur (plan n° 10.02/3-a, échelle 1/500)